



# **Entscheidung über die Abwägung und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bahnhofspassage Bernau“ (5-868)**


Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**

Vorlage Nr.: **5-868**  
**Version: 1**  
Eingereicht am: **08.11.2011**  
Typ: **Verwaltungsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**

## **Dateianlagen:**

 [Anlage 3 zur Vorlage 5-868 Begründung](#)  
[anlage\\_3\\_zur\\_vorlage\\_5-868\\_begr\\_ndung\\_0.pdf \(12,73 MB\)](#)

 [Anlage 2 zur Vorlage 5-868 VuEPlan](#)  
[anlage\\_2\\_zur\\_vorlage\\_5-868\\_vueplan\\_0.pdf \(1,34 MB\)](#)

 [Anlage 1 zur Vorlage 5-868 Abwaegung](#)  
[anlage\\_1\\_zur\\_vorlage\\_5-868\\_abwaegung\\_0.pdf \(10,15 MB\)](#)

---

## **Inhalt und Begründung:**

Am 28. September 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin auf Antrag des Vorhabenträgers Peter Fritz Immobilien GbR mbH vom 22. August 2006 die Einleitung des 3. Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Bahnhofspassage Bernau" auf der Grundlage von Â§ 12 Absatz 2 BauGB beschlossen. Im Zuge der Errichtung der Bahnhofspassage sind die baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zum heutigen Zeitpunkt bereits vollständig umgesetzt.

Zur Schaffung einer Genehmigungsgrundlage für die hergestellten baulichen Anlagen und Nutzungen sowie zur planungsrechtlichen Sicherung von Art und Umfang weiterer Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind somit folgende wesentliche Änderungen innerhalb des VEP „Bahnhofspassage Bernau“ als modifizierte Planungsziele umzusetzen:

- Erweiterung des Geltungsbereiches zur Einbeziehung von Teilflächen der bereits errichteten Erschließungsstraße (Planstraße 2) und des erweiterten Baugrundstücks (Stellplatzanlagen einschließlich Zufahrten und Rangierflächen) sowie zur Freiraumsicherung;
- Anpassung der Nutzungsabgrenzungen an den neu errichteten baulichen Bestand (Verlauf Planstraße 2, südliche Abgrenzung Kreisverkehr, Ausdehnung des nördlichen Baugebietes in Folge der erweiterten Inanspruchnahme durch Stellplatzanlagen);
- Modifizierung/Konkretisierung der Zweckbestimmungen für die Sondergebiete auf Grundlage der tatsächlich vorhandenen bzw. beabsichtigten Nutzungen sowie in Verbindung mit der Aufgabe des Standortes für ein Sport- und Freizeitbad innerhalb des 2. Bauabschnitts;

- Begrenzung des Einzelhandelsvolumens durch Festsetzung einer Obergrenze für die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie von betriebstypenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse und Konzepte zum Einzelhandel in der Stadt Bernau bei Berlin;
- Sicherung der ursprünglich als Alternativtrasse für die Ortsumgehungsstraße vorgehaltenen Planstraße 1 als Bestandteil des östlich an das Baugebiet angrenzenden Freiraumes (Maßnahmeflächen);
- Ermittlung des aus der 2. Änderung und Ergänzung überführten naturschutzrechtlichen Kompensationsdefizites und Darstellung von Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz des aus der 2. Änderung bestehenden naturschutzrechtlichen Eingriffsdefizites.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 16. Mai 2011 im Rathaus (Ratssaal) wurde die Öffentlichkeit gemäß Â§ 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des VEP „Bahnhofspassage Bernau“ unterrichtet. Die Öffentlichkeit erhielt Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Insgesamt erschienen nur zwei Bürger/innen um sich über die Inhalte der Planung zu informieren. Schriftliche oder mündliche Stellungnahmen mit einem unmittelbaren Bezug zur vorgestellten 3. Änderung und Ergänzung des VEP wurden nicht abgegeben, so dass sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Hinweise ergaben, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen waren.

Die Unterrichtung betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß Â§ 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2011. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung der 3. Änderung und Ergänzung des VEP in der Fassung vom August 2011 und deren Begründung mit Umweltbericht einbezogen.

In der 26. Sitzung der 5. Stadtverordnetenversammlung am 15.09.2011 wurde der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bahnhofspassage Bernau“ in der Fassung August 2011 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß Â§ 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Planentwurf des VEP in der Fassung August 2011, seine Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden Umweltinformationen lagen in der Zeit vom 06.10.2011 bis einschließlich dem 07.11.2011 im Rathaus der Stadt Bernau bei Berlin zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürger/Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Somit ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Hinweise, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.09.2011 und Zusendung der Entwurfsunterlagen des VEP in der Fassung August 2011 gemäß Â§ 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur 3. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bahnhofspassage Bernau“ beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den beteiligten 24 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden insgesamt 18 Stellungnahmen eingereicht. 9 der abgegebenen Stellungnahmen enthalten Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zum Planentwurf bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt.

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich ausschließlich redaktionelle Anpassungen für den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht. Diese betreffen insbesondere:

über die Abwägung und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bahnhofspassage

- die Ergänzung und Anpassung der zur nachrichtlichen Übernahme aufgeführten Hinweise zur Regenwasserrückhaltung bzw. Entwässerung der Landesstraße L 30 (keine Versickerung sondern Zwischenspeicherung mit Einleitung in die Panke);
- die Darstellung weiterer Anforderungen und Hinweise zum Artenschutz im Umweltbericht; so insbesondere Vorkehrungen und Maßnahmen des Amphibienschutzes im Rahmen der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches;
- sonstige redaktionelle Fortschreibungen von Begründung und Umweltbericht.

Einige der geäußerten Hinweise und angeregten Maßnahmen (UNB / LUGV) wurden darüber hinaus als Bestandteil der verbindlichen Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bernau bei Berlin und dem Vorhabenträger aufgenommen.

Mit dem Vorhabenträger Peter Fritz Immobilien GbR mbH wird ein städtebaulicher Vertrag zur 3. Änderung und Ergänzung des VEP abgeschlossen, der im wesentlichen die naturschutzfachliche Kompensation für den bereits erfolgten Eingriff regelt. Der unterschriebene Vertrag ist die Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Über alle vom Gesetz geregelten Beteiligungen wird in dieser Vorlage ausführlich berichtet. Die Stadtverordnetenversammlung hat nun die abschließende Abwägung durch den Satzungsbeschluss vorzunehmen. Die SVV entscheidet gemäß Â§ 1 (7) Baugesetzbuch über alle im Laufe des Bauleitplanverfahrens eingestellten Belange. Darüber hinaus ist die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bahnhofspassage Bernau“ gemäß Â§ 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

- 1) die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage 1,
  - 2) die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bahnhofspassage Bernau“ in der Fassung vom Dezember 2011 bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2) und textlichen Festsetzungen als Satzung,
  - 3) die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt
- 

### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

---

### **Beratungsfolge:**

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Wirtschaftsausschuss	12.01.2012	5	1	0
Stadtentwicklungsausschuss	18.01.2012	5	0	0
5. Stadtverordnetenversammlung	26.01.2012	23	2	0

---

Beschlussvorschlag:

g über die Abwägung und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bahnhofspassage



[v-7561.html](#)

[v-7561.html \(33,91 KB\)](#)